



Gemeinde Weinbach, Ortsteil Freienfels

Bebauungsplan „Festgelände Freienfels“ (In der Neuwiese)

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	7
4	Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Sondergebiet Freizeit / Veranstaltungsfläche	8
4.1.2	Mischgebiet.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.3	Verkehrsflächen.....	9
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
4.5	Grünfläche	10
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.7	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	10
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	10
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange.....	11
5.1	Verfahren.....	11
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	11
5.2.1	Gewässerschutz	11
5.2.2	Altflächen Bodenschutz	12
5.2.3	Erschließung, Brandschutz.....	13
5.3	Denkmalschutz	13
5.4	Immissionsschutz	13
5.5	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	14
6	Bodenordnung.....	14

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Gelände „In der Neuwiese“ in Freienfels wird als Festplatz- und Veranstaltungsgelände für unterschiedliche Aktivitäten genutzt. Regelmäßiger Höhepunkt im Jahreskalender sind die „Freienfelder Ritterspiele“, die zu den ältesten und größten Mittelalterveranstaltungen in ganz Deutschland zählen. Hinzu kommen weitere kleinere ein- und mehrtägige Veranstaltungen wechselnder Art.

Das Gelände ist über den Bebauungsplan „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1 der Gemeinde Weinbach (Bekanntmachung zur Rechtskraft am 28.09.1985) als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht noch ein Steinmetzbetrieb (ehemals: Sägemühle), weitere gewerbliche Ansiedlungen wurden nicht umgesetzt.

Die ausgeübten Nutzungen sind seit einigen Jahren immer wieder Gegenstand genehmigungsrechtlicher Verfahren und von Abstimmungen mit Fachbehörden (bauplanungsrechtliche Genehmigungslage, Brandschutz- und Sicherheitskonzepte, Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Weil, Naturschutz). Als Bestandteil zur Umsetzung dieser Abstimmungen auf Landkreisebene und beim Regierungspräsidium Gießen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen für die dauerhafte Nutzung des Geländes geschaffen.

Korrespondierend mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ ist der Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Festplatz Freienfels“ ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange, die bodenrechtlich-städtebaulich relevanten Regelungserfordernisse zu erfassen und eine planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Geländes zu schaffen. Notwendige aufsichtsrechtliche Regelungen oder temporäre fachgesetzliche Zulassungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1. Überplant wird das Teilgebiet südlich der Weil zwischen dem Fluss und dem „Bahnhofsweg“ bzw. der Straße „Mühlwiese“. Teile der Verkehrsflächen werden in das Plangebiet einbezogen, ebenso die Grundstücke des ehemaligen Bahnhofs, für die von der Gemeinde Weinbach im Jahr 2013 eine Klarstellungssatzung erlassen wurde. Einbezogen wird zudem eine als Holzlagerplatz gewidmete Fläche oberhalb des Weitalradwegs (ehemalige Bahntrasse).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Geoportal Hessen

Der Planbereich ist über die Straße „Mühlwiese“ erschlossen, die unmittelbare Zufahrt erfolgt über den „Bahnhofsweg“. Der Bahnhofsweg geht über in den Weitalweg, der als Rad- und Wanderweg auf der Trasse der ehemaligen Weitalbahn verläuft.

Städtebauliche Strukturen im Umfeld sind der Steinmetzbetrieb im Gewerbegebiet nordöstlich der Weil (Gelände der ehemaligen Sägemühle) und die Bebauung im Umfeld der Straße „Mühlwiese“ mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen und dem Seniorenheim „Haus Weital“.

Das Plangebiet selbst ist teilweise bebaut (Unterstellhalle, Wohn-/Schlafcontainer, Sanitäranlagen, Turnierplatz, Zuschauertribünen - Gerüst, Pumpstation der Wasserwerke, Gartenhäuser, ehemaliger Bahnhof - Wohnhaus/Gastronomie). Im Übrigen sind die Flächen teilbefestigt (Asphalt, Schotter), mit Sand belegt (Turnierplatz) oder bewachsen (Ruderalvegetation, Gehölze, Rasen/Grünanlagen, teilweise strukturreicher Garten).

Am Südrand, zum Bahndamm der Weitalbahn hin, sind Grundstücksteile als Freizeitgärten abgegrenzt. Die Gärten sind mit Zier- und Obstgehölzen bepflanzt, eingefriedet und mit Gartenhütten, Kinderspielgeräten usw. bebaut.

Oberhalb des Weitalradweges befindet sich eine Schotterfläche (Holzlagerplatz), an den Außengrenzen dieses Grundstücks bestehen Gehölzstrukturen.

Die Freiflächen auf dem Bahnhofsgrundstück sind als Hausgarten (Freizeitgarten ohne Nutzgartenanteil) genutzt.

Die Weil begrenzt das Plangebiet im Norden.

Abbildung 2: Nutzungsstrukturen im Plangebiet



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Weinbach sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Auf der Maßstabsebene des Regionalplans überlagern sich im Umfeld des Plangebiets verschiedene Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet (VBG) für Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet (VRG) für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Trassensicherung stillgelegter Strecke,
- Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Das Plangebiet selbst ist im Umfang des bestehenden Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ Bestandteil des Vorranggebiets Siedlung Bestand.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Bebauung und andere Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, sollen vermieden werden. Diese raumordnerischen Grundsätze sind mit der vorliegenden Planung eingehalten. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche für dauerhaft zu errichtende Hochbauten auf 1.000 qm wird das Gebiet weitestgehend von baulichen Strömungsbarrieren freigehalten. Planungsrechtlich wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (GRZ 0,8 ohne Einschränkungen) eine Optimierung im Sinne des Grundsatzes erreicht. Das Plangebiet selbst, ist durch die bereits vorhandene Bebauung und die dominierenden Schotterflächen in der Umweltprüfung bezüglich des Kleinklimas als vorbelastet bewertet. In Bezug auf den

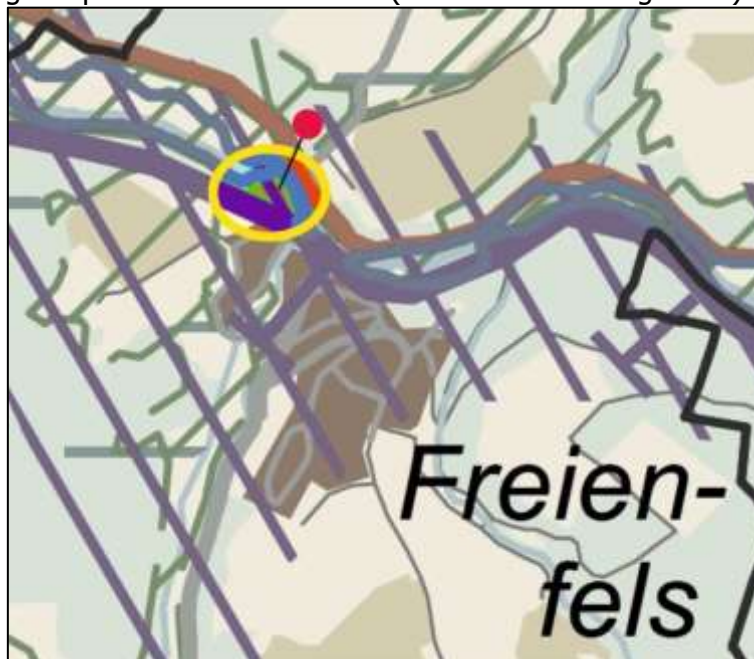
raumordnerischen Grundsatz werden regional und überregional keine negativen klimatischen Veränderungen erwartet. In Verbindung mit dem planungsrechtlich gesicherten Schutz von Gehölzbeständen und weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf die Grundsätze zum VBG Natur und Landschaft.

Aus raumordnerischer Sicht weist das Regierungspräsidium Gießen in seiner Stellungnahme ausdrücklich auf die als Raumordnungsziel anzusehende Trassensicherung der stillgelegten Weiltalbahnstrecke hin. Die Trassensicherung habe Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen und ist so zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten, dass eine eventuelle Wiederinbetriebnahme nicht ausgeschlossen ist. Die Sicherung der Trasse der stillgelegten Weiltalbahn für eine eventuelle Reaktivierung der Strecke wird von der Gemeinde Weinbach grundsätzlich begrüßt. Auf der Trasse sind keine Maßnahmen geplant, die einer Wiederinbetriebnahme baulich entgegenstehen würden. Gleichwohl wird die Umsetzbarkeit einer Wiederinbetriebnahme auf der bestehenden Trasse bezweifelt, da in deren Verlauf vielfach Brücken abgebaut, Tunnel verschlossen oder durch Siedlungsentwicklungen unpassierbar gemacht wurden. Eine Bahnlinie im Weiltal wäre daher, ungeachtet durchzuführender Planfeststellungsverfahren, sicherlich nur mit einem weitgehend neuen Trassenverlauf realisierbar.

Die stillgelegte Trasse ist heute der Weiltalradweg. Im städtebaulichen Planungsbereich quert sie vorhandene Straßenverkehrsflächen und verläuft innerhalb des festgesetzten Sondergebiets und des Mischgebiets.

Im Einklang mit der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde wird die Planung als mit den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen vereinbart bewertet.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert)



3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes in die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen worden. Dargestellt sind gewerbliche *Baufläche Bestand* und die Weil als *Gewässer* mit *Überschwemmungsgebiet* und Uferbereichen.

Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

geändert. Neu dargestellt wird im Umfang des Bebauungsplangeltungsbereichs Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände.

Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung
Darstellung alt



Darstellung neu



3.3 Bebauungspläne

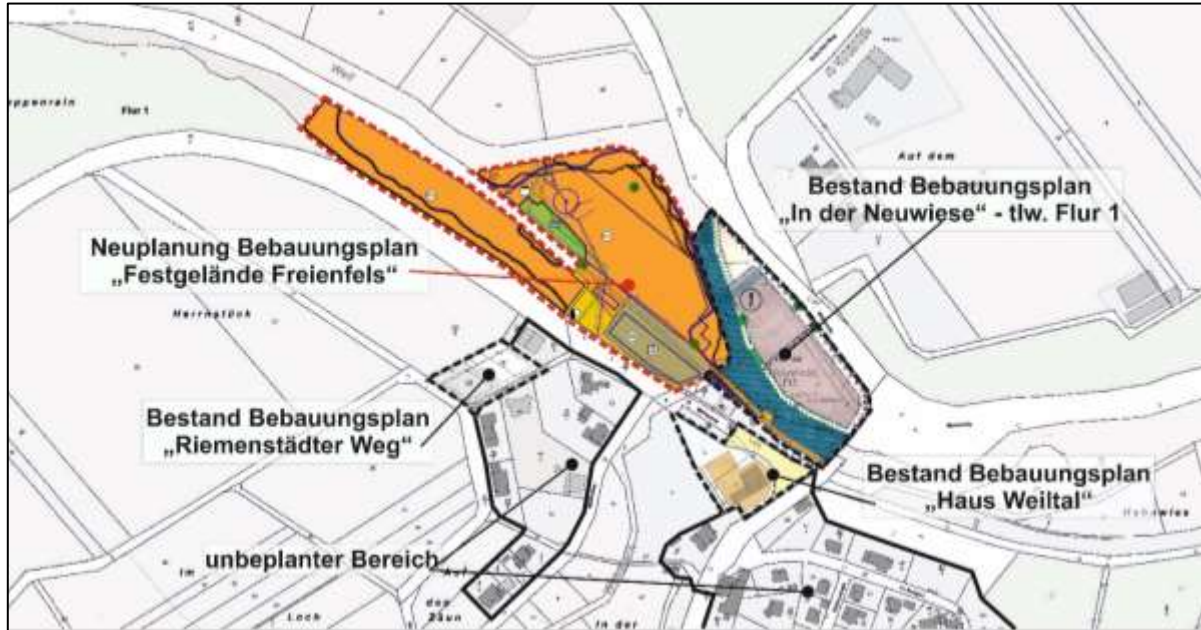
Abbildung 5: Bebauungsplan „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1 (09/1985, ohne Maßstab)



Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1 vom 28. September 1985 als Gewerbegebiet festgesetzt. Überplant und neu festgesetzt wird der Gebietsteil westlich der Weil. Damit erlischt die ursprüngliche Gewerbegebietsausweisung in diesem Bereich. Die Teilfläche östlich der Weil wird von einem Steinmetzbetrieb gewerblich genutzt, hier bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Im Umfeld bestehen die Bebauungspläne „Haus Weital“ (07/2006, Mischgebiet, Seniorenzentrum Haus Weital) und „Riemenstädter Weg“ (04/2006, Allgemeines Wohngebiet). Die weiteren Siedlungsflächen im Umfeld sind unbeplanter Innenbereich.

Abbildung 6: Übersicht planungsrechtliche Widmungen im Umfeld des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Freizeit / Veranstaltungsfläche

Die unterschiedlichen Nutzungen des Geländes „In der Neuwiese“ (Ritterspiele“, Autoausstellung, Jugendzeltlager, Städtepartnerschaften, Musikveranstaltungen usw.) entsprechen in ihrer Gesamtheit keinem der normierten Baugebiete nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zwar dienen alle ausgeübten Nutzungen und Anlagen der Allgemeinheit, sie lassen sich unter dem Grundsatz der Bestimmtheit jedoch keinem gemeinsamen Verwendungszweck zuordnen, der eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf erlaubt. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsgelände“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Ausrichtung der unterschiedlichen Veranstaltungen sind dauerhafte Einrichtungen (Anlagen) erforderlich wie auch temporäre Einrichtungen (Anlagen, fliegende Bauten). Rahmensetzend sind die 4-tägigen Ritterspiele Freienfels als größter Veranstaltung. Sie bestimmen den Umfang zulässiger baulicher Anlagen.

Das Gebiet ist zweigeteilt. Im nördlichen Teil (SO₁) sind für die Ritterspiele der Turnierplatz mit Zuschauertribünen, Buden, Bühne u.a. Einrichtungen angeordnet. Feste Anlagen sind die Betriebsanlagen des Abwasserverbandes, sanitäre Anlagen und Wohncontainer im östlichen Gebietsteil. Der südliche Teil des Sondergebiets umfasst ein früher als Holzlagerplatz genutztes Grundstück. Während der Ritterspiele wird es mit Verkaufsbuden, Getränke- und Imbissständen sowie einer Bühne als Marktplatz genutzt. In der übrigen Zeit des Jahres finden keine Nutzungen statt. Gegebenenfalls kann für andere Veranstaltungen im nördlichen Teilgebiet eine Nutzung als Parkplatz für Besucher in Frage kommen.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird der zeitliche Umfang von Veranstaltungen sowie ein Katalog zulässiger Nutzungen und Anlagen generalisierend festgesetzt. Dieser Katalog ist generalisierend formuliert.

4.1.2 Mischgebiet

Das Grundstück und die Gebäude des ehemaligen Bahnhofs Freienfels sind seit der Aufgabe der Bahnlinie privat genutzt. Die Anlagen sind städtebaulich den anschließenden Nutzungsbereichen zugeordnet und bilden den Auftakt zum dörflichen Mischgebiet des Ortes Freienfels. Aus dem Jahr 2013 datiert eine Klarstellungssatzung mit der die Zugehörigkeit der Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) klarstellend definiert wird. Der Bereich liegt eingebettet zwischen dem Festplatzgelände und der Straße „Mühlwiese“ bzw. dem hier festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan „Haus Weital“). Zur eindeutigen Zuordnung und Definition des Gebiets wird der Bahnhofsbereich in den Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 7 BauNVO einbezogen. Einzelne Nutzungen, die in dem näheren städtebaulichen Umfeld und in den beengten Straßenverhältnissen („Mühlwiese“) bzw. in der unmittelbaren Nähe der Weil unverträglich sind, werden ausdrücklich ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Danach dürfen 80 Prozent der Grundstücksfläche von baulichen¹ Anlagen überdeckt werden. Als bauliche Anlagen gelten sowohl Gebäude als auch befestigte Flächen oder andere mit dem Erdboden verbundene Anlagen. Ein Großteil der Grundstücksflächen sind geschotterte Flächen und die Sandfläche des Turnierplatzes. Die Grundflächenzahl erfasst damit alle baulichen Anlagen, gleich ob es sich um Gebäude oder andere bauliche Anlagen handelt.

Unter Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte wird gleichzeitig das Maß für dauerhafte Hochbauten auf 1.000 qm begrenzt. Fliegende Bauten für Veranstaltungen (Marktbuden, Imbissstände, Informationsstände, Bühnen, Tribünen u.ä.) sind als temporäre Hochbauten für Veranstaltungen von der Beschränkung ausgenommen.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der besonderen örtlichen Situation im Bereich des denkmalgeschützten Bahnhofs Rechnung getragen. Eine ergänzende Bebauung des Grundstücks wird zwar ermöglicht eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung aber ausgeschlossen.

4.3 Verkehrsflächen

Neue Straßen und Wege sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Außerhalb des Plangebiets hat die Straße „Mühlwiese“ erschließende Funktion für die im Geltungsbereich erfassten Teilgebiete. Teile des Straßengrundstücks werden zur Sicherung der Zufahrten und Zugänge zum Festgelände als Verkehrsflächen festgesetzt, sie korrespondieren mit den im Bebauungsplan „Haus Weital“ ausgewiesenen Verkehrsflächen.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Nordseite der Weil befindet sich die Kläranlage Freienfels des Abwasserzweckverbandes Weilburg-Löhnberg-Weinbach. Innerhalb des Planbereichs verlaufen Kanalleitungen und ein Pumpwerk. Die Erschließungsanlagen sind nachrichtlich Bestandteil des Bebauungsplans.

¹Bauliche Anlage: eine aus Bauprodukten hergestellte, mit dem Erdboden verbundene, Anlage (vgl. § 2 Abs. 2 HBO)

4.5 Grünfläche

Teilflächen nördlich des Weitalweges sind verpachtet und werden gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung der mit etlichen Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bereiche, soll erhalten bleiben und wird entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Anforderungen wurden zu dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der fachlichen Untersuchungen werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Umsetzung naturschutzfachlicher und sonstiger umweltfachlicher Empfehlungen.

4.7 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Die wertgebenden Gehölzstrukturen auf den Grundstücken werden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft als zu erhalten festgesetzt. Die Strukturen sollen durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Uferbereich der Weil). Abgestorbene Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden, wobei der Verbleib von stehendem und liegendem Totholz unter naturschutzfachlichen Aspekten auch erlaubt sein soll, wenn nicht aus Gründen der Verkehrssicherung eine Entfernung notwendig ist.

Während der Ritterspiele sind Tiere, vor allem Pferde, ein wichtiger Teil der Veranstaltungen. Die Gehölze bieten Schatten und Kühle. Die Unterbringung von Tieren ist während dieser Zeit ausdrücklich zulässig.

Im Übrigen sind Veränderungen der Strukturen, die Eingriffe darstellen in den Anpflanzungs- und Erhaltflächen unzulässig.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Redaktionelle, nachrichtliche Darstellungen im Bebauungsplan sind das amtlich festgesetzte Überschwemmungsbiet der Weil, Leitungen und Versorgungsanlagen, das Kulturdenkmal ehemaliger Bahnhof und die Behelfsbrücke über die Weil. Diese Brücke, die während der Ritterspiele Freienfels das Festgelände mit dem „unteren Lager“ verbindet, ist als temporäre Anlage (Behelfsbrücke für den kurzfristigen Gebrauch während Veranstaltungen) genehmigt, eine Festsetzung im Bebauungsplan (z.B. als Verkehrsfläche) ist nicht erforderlich.

Darüber werden fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind, als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet. Diese Maßnahmen (hier zum Immissions-, Umwelt-, Arten- und Bodenschutz) sollen in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange

5.1 Verfahren

Für den Bebauungsplan wurde zur Identifizierung der Betroffenheit fachgesetzlicher Belange auf die Ergebnisse früherer Abstimmungen und auf Unterlagen aus Einzelgenehmigungsverfahren zurückgegriffen. Vorabstimmungen im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren wurden im Juni 2015 (Ortsbesichtigung mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle des Landkreises), im Juli 2015 (Gesprächstermin Regierungspräsidium - Immissionsschutz, Regionalplanung, Bauleitplanung), im Juli 2015 (telefonisch und schriftlich Regierungspräsidium - Obere Wasserbehörde) sowie im Februar 2019 (Gesprächstermin Regierungspräsidium - Bauleitplanung) durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung wurden fachliche Untersuchungen durchgeführt (faunistische Untersuchungen mit Fachbeitrag Artenschutz, Immissionsmessungen und Immissionsberechnungen, Umweltprüfung mit Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung).

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die Uferbereiche der Weil an. Für die Weil sind ein Abfluss- und ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das Teile des Plangebiets einnimmt. Die Überschwemmungsgrenze ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt².

Der Bebauungsplan „In der Neuwiese“ aus dem Jahr 1985, der den Planbereich als Gewerbegebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, erlaubt eine Bebauung innerhalb von Flächen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zwischenzeitlich durch Rechtsverordnung der oberen Wasserbehörde als Überschwemmungsgebiet³ festgesetzt wurden. Innerhalb einer Teilfläche, in der das Überschwemmungsgebiet die festgesetzte überbaubare Fläche des Bebauungsplans überlagert, wurde eine Containeranlage (Wohncontainer) errichtet. Die Con-

²Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 78 - Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

³Hessischer Staatsanzeiger Nr. 40/2007 vom 01.10.2007

tainer dienen als Übernachtungsquartiere für Besuchergruppen (z.B. Schüleraustausch, Städtepartnerschaft). Sie wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1985 errichtet. Mit der Neuplanung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, die Planung steht somit nicht in Widerspruch zu den Regelungen des § 78 WHG. Darüber hinaus behindern die Container nicht den Wasserabfluss im für den mit der ÜSG-Festsetzung zugrunde gelegten Überschwemmungsfall da die Gebäude „aufgebockt“ sind und das Wasser darunter durchfließen kann. Der Wasserspiegel im Falle eines Hochwassers, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ₁₀₀) liegt nach hydraulischen Berechnungen (Mitteilung durch die Obere Wasserbehörde mit Schreiben vom 15.01.2014) auf einer Höhe von NHN +143,08 m. Die Fußbodenhöhe der Container (OK_{FFB}) wurde eingemessen (Vermessungsbüro Jörg Mathes am 22.01.2014), sie liegt auf einer Höhe von NHN +143,71 m.

Dem Informationssystem (HWRM-Viewer) des Landes Hessen sind über das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet hinaus keine Hinweise zu entnehmen. So sind weder Gefahrenbereiche für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) noch für darüber hinaus denkbare Ereignisse (HQ_{extrem}) dargestellt. Auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht dargestellt.

Zur Vermeidung einer weiteren Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Baugrenzen an den Gebäudekanten der bestehenden Container ausgerichtet.

Das Plangebiet liegt nach dem Starkregenvier der Landes Hessen in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko. Südlich gelegene Landwirtschaftsflächen sind als mäßig bis stark gefährdet dargestellt mit abfließendem Wasser Richtung Weil und einem Fließpfad, der das Sondergebiet mit Fließrichtung zur Weil quert. Der Bebauungsplan schreibt eine temporäre Nutzung des Gebiets fest, eine bauliche Nutzungsintensivierung und damit eine stärkere Gefährdung von Sachgütern wird nicht vorbereitet.

Genehmigt ist die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellte Behelfsbrücke über die Weil. Die Baugenehmigung⁴ schließt die notwendigen fachgesetzlichen Genehmigungen (naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung, wasserrechtliche Genehmigungen) ein.

5.2.2 Altflächen Bodenschutz

Vor der heutigen Zweckbestimmung des Geländes bestand im Plangebiet ein Sägewerk, das nach der Betriebsaufgabe von der Gemeinde ersteigert wurde. Aus der Vornutzung sind bei der Gemeinde keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Auch aus dem Umfeld des Plangebiets liegen keine Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen vor. Vorbelastungen des Bodens stellen auch die im Plangebiet bestehenden unterirdischen Anlagen des Abwasserverbandes, verlegte Versorgungsleitungen und die vorhandenen Funktionsgebäude dar.

Das Regierungspräsidium weist im Zuge des Beteiligungsverfahrens auf einen nicht bewerteten Altstandort hin. Dieser liegt außerhalb des Plangebiets auf der anderen Seite der Weil. Die Grundstücke sind gewerblich durch einen Steinmetzbetrieb als Nachfolge eines früheren Baugeschäfts genutzt. Zum Gebiet des Bebauungsplanes besteht kein Bezug, weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht erforderlich.

Der Untergrund ist in den letzten Jahrzehnten auf vielfältige Weise verändert worden. Das natürliche Bodengefüge ist durch die frühere Bebauung und Nutzung sowie durch die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen weitestgehend zerstört. Für landwirtschaftliche Nut-

⁴Baugenehmigung vom 29.03.2018

zungen bietet das Gebiet kein Potenzial. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung ist der Boden im Plangebiet durch die Vornutzungen gestört und kann die Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt erfüllen.

Eine Bebauung mit dauerhaften Hochbauten wird über die Festsetzungen auf ein Maß von maximal 1.000 qm begrenzt.

5.2.3 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist für die ausgeübten und geplanten Nutzungen voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen/ Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Planbereich befinden sich WC-Anlagen mit Wasser- und Abwasseranschlüssen. Gequert wird das Gebiet von Abwasserleitungen, die zur Kläranlage auf der gegenüberliegenden Seite der Weil führen. Insbesondere die ungehinderte Durchführung von betrieblichen Arbeiten und Maßnahmen der Störungsbeseitigung an den Abwasseranlagen und den zugehörigen Anlagen und Leitungen der Mess- und Steuertechnik muss jederzeit möglich sein und ist sowohl bei einer dauerhaften als auch bei temporärer Bebauung zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Brandschutzes ist über eine Wasserentnahmestelle an der Weil am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebiets sichergestellt. Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind auf dem Festgelände und den Verkehrsflächen vorhanden. Im Falle von größeren Veranstaltungen (Ritterspiele) werden jeweils eigene Sicherheitskonzepte erstellt.

5.3 Denkmalschutz

Der ehemalige Bahnhof ist ausgewiesenes Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen, er unterliegt den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Besondere Kenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Für die Umsetzung der Planung gelten die allgemein gültigen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach Bodenverfärbungen und Fundgegenstände unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Der entsprechende nachrichtliche Hinweis im Bebauungsplan soll auch in Baugenehmigungen aufgenommen werden.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft des Festgeländes zu Gebieten mit Wohnnutzung und unter Berücksichtigung eingegangener privater Stellungnahmen wurden in der Nachbarschaft am Tag der intensivsten Nutzung eines Jahres Immissionsmessungen durchgeführt. Damit wurden die aktuelle Immissionssituation und Eingangsdaten für die Schallausbreitungsberechnung erfasst. Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Schallimmissionsberechnung erstellt. Unter Berücksichtigung der Funktion des Festgeländes und der planerischen Zielsetzung sowie der eindeutig definierten Zweckbestimmung und Nutzung des Geländes für öffentliche Veranstaltungen wurden für die Berechnungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse zeigen für den nächstgelegenen Immissionspunkt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse. Ursache für die Überschreitung sind die Ansagen/ die Moderation des Ritterturniers während der Ritterspiele über eine Lautsprecheranlage. Als Maßnahme zur Abhilfe empfiehlt das Gutachten eine Reduktion der Gesamtlautstärke und die

Umsetzung eines dezentralen Lautsprecherkonzept. Ergänzend ist eine Einpegelung der Anlage vor den Veranstaltungen erforderlich. Die Lautsprecheranlage ist zwischenzeitlich ausgetauscht, die Einpegelungen sind jeweils veranstalterseitig vorzunehmen.

5.5 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Grundlage für die Umweltprüfung sind Bestandsaufnahmen der einzelnen Umweltmedien einschließlich faunistischer Untersuchungen (zusammengefasst im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) und den Ergebnissen der Schallimmissionsberechnungen.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung fasst die umweltrelevanten Belange einschließlich der Eingriffsreglung zusammen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich erfassten Grundstücke der Verkehrsflächen und die Grundstücke des SO₁ (Flur1, Flurstücke 4, 38/7, 41/5, 41/19, 41/20) sind Eigentum der Gemeinde Weinbach. Die Liegenschaft des ehemaligen Bahnhofs (Mischgebiet, Flur 1, Flst. 41/42) ist Privateigentum. Das Grundstück Flur 1, Flst. 41/15 (SO₂, ehemaliger Holzlagerplatz) ist Eigentum des Landes Hessen (Forstverwaltung). Die Gemeinde ist interessiert das Grundstück zu erwerben (Grundstückstausch).

Eine Neuordnung von Grundstücken oder veränderte Zuschnitte werden für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig, Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Fotodokumentation



Foto 1: „Turnierplatz“ Festgelände mit Tribünen



Foto 2: „Turnierplatz“ mit Tribüne, Zufahrt, alter Bahnhof (Waggon)



Foto 3: Behelfsbrücke über die Weil
(im Hintergrund Kläranlage)



Foto 4: Gärten (aus Richtung Festgelände)



Foto 5: offene Lagerhalle, Nordseite



Foto 6: Containeranlage